

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE CASTREJÓN DE LA PEÑA, PALENCIA

MARZO 2018

PROMOTOR: MADERAS BODELÓN, S.L.
ARQUITECTOS: PUERTO & SÁNCHEZ ARQUITECTOS, S.C.P.

ÍNDICE

- 1.- OBJETO Y AGENTES
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN.
- 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.
- 5.- MEMORIA VINCULANTE.
 - 5.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN
 - 5.2. COMPARATIVO ENTRE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.
 - 5.3. MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL
 - 5.4. ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL

1.- OBJETO Y AGENTES.

El objeto del presente documento es realizar la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castrejón de la Peña, Palencia (fecha de aprobación definitiva diciembre de 1998, adaptadas al PORN DE FUENTES CARRIONAS Y FUENTECOBRE en 23-03-2000), para permitir la implementación del uso terciario en el suelo rústico común.

El autor del encargo es la empresa MADERAS BODELÓN, S.L. que lo eleva al Ayuntamiento de CASTREJÓN DE LA PEÑA para su consideración.

Los redactores de los documentos son Jose Ramón Puerto Álvarez, Arquitecto, Colegiado COAA 871 y Maria de los Ángeles Sánchez Sánchez, Arquitecta, Colegiada COAA 952, socios fundadores y únicos de PUERTO & SÁNCHEZ ARQUITECTOS, S.C.P., con domicilio profesional en c/Uría, 30, 2º, 33.800 – Cangas del Narcea, Asturias.

3

2.- ANTECEDENTES

La elaboración y redacción de Modificaciones Puntuales del Planeamiento vigente puede ser acometida según determina la Ley de Urbanismo de Castilla y León (Ley 5/1999 de 8 de Abril) y el Reglamento de Urbanismo (Decreto 22/2004 de 29 de enero). En este caso la Modificación se redacta a instancia del propietario de la parcela y se eleva al Ayuntamiento para que lo valore y tramite.

El presente documento de modificación de normativa urbanística se redacta de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 169.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de la Junta de Castilla y León:

Las modificaciones de cualesquiera instrumentos de planeamiento urbanístico deben:

- a) Limitarse a contener las **determinaciones adecuadas a su específica finalidad**, de entre las previstas en este Reglamento para el instrumento modificado.
- b) Contener los documentos necesarios para reflejar adecuadamente sus determinaciones y en **especial los cambios que se introduzcan en las determinaciones vigentes**, incluyendo al menos un documento independiente denominado **Memoria vinculante** donde se expresen y justifiquen dichos cambios, y que haga referencia a los siguientes aspectos:

1º. La justificación de la conveniencia de la modificación, acreditando su interés público.

2º. La identificación y justificación pormenorizada de las determinaciones del instrumento modificado que se alteran, reflejando el estado actual y el propuesto.

3º. El análisis de la influencia de la modificación sobre el modelo territorial definido en los instrumentos de ordenación del territorio vigentes y sobre la ordenación general vigente.

PLANEAMIENTO VIGENTE:

Normas Subsidiarias

Fecha de aprobación definitiva diciembre de 1998, adaptadas al PORN DE FUENTES CARRIONAS Y FUENTECOBRE con fecha del 23-03-2000.

La presente Modificación Puntual cumple con lo señalado en la Disposición transitoria cuarta del Decreto 22/2004, de 29 de enero, Reglamento de Urbanismo de la Junta de Castilla y León en su apartado g) que señala:

Las Normas Subsidiarias pueden ser modificadas según el procedimiento previsto para modificar las Normas Urbanísticas Municipales, respetando lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y en este Reglamento. Asimismo todo instrumento de planeamiento que las desarrolle debe ajustarse a la Ley 5/1999 y a este Reglamento.

5

3.- PLANTEAMIENTO DE LA MODIFICACIÓN.

Como se ha expuesto en el punto 1 de este documento, Objeto y Agentes, se pretende realizar la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castejón de la Peña, para permitir la implementación del uso terciario en el suelo rústico común.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La normativa urbanística de CASTREJÓN DE LA PEÑA se regula por unas Normas Subsidiarias aprobadas en 1998 y que deberían haberse actualizado para dar respuesta a las sucesivas normativas realizadas con posterioridad (entre otras la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León), no habiéndose iniciado en la actualidad proceso alguno, salvo la adaptación al PORN DE FUENTES CARRIONAS Y FUENTECOBRE realizada con fecha del 23-03-2000. También cabe reseñar que el paso del tiempo transcurrido desde la redacción de la normativa y el hecho de centrar una gran parte de la posible actividad a desarrollar en el momento de su redacción en el ámbito agrario provoca que no estén incluidas en el documento otras actividades, como aquellas relacionadas con los usos terciarios, turismo y ocio, que no tenían una especial relevancia en el momento de redacción del documento de planeamiento. Esta necesaria actualización de los posibles usos y el establecimiento de unas condiciones mínimas para poder establecer su materialización se consideran convenientes en la actualidad para potenciar la actividad económica del municipio.

6

Sobre la conveniencia o no de la modificación es conveniente recordar que en la Disposición Transitoria Tercera del decreto 45/2009 por la que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se dice:

Tercera. – Vigencia de los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la Ley de Urbanismo.

En los Municipios en los que, al entrar en vigor este Decreto, el instrumento de planeamiento general aún no esté adaptado a la Ley de Urbanismo de Castilla y León, el régimen urbanístico aplicable hasta dicha adaptación será el establecido en la citada Ley y en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con las siguientes particularidades:

- a) *En suelo urbano no incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano consolidado. No obstante, la previsión contenida en el punto 2.º de la letra b) del artículo 40 sólo se aplicará a los terrenos afectados por revisiones y modificaciones que se aprueben inicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de medidas sobre urbanismo y suelo.*
- b) *En suelo urbano incluido en unidades de actuación o de ejecución, o ámbitos equivalentes, se aplicará el régimen del suelo urbano no consolidado.*
- c) *En suelo urbanizable programado y en suelo apto para urbanizar con sectores delimitados, se aplicará el régimen del suelo urbanizable.*
- d) *En suelo urbanizable no programado, en suelo apto para urbanizar sin sectores delimitados y en suelo no urbanizable común, genérico o con cualquier denominación que implique la inexistencia de protección especial, se aplicará el régimen del suelo rústico común.*
- e) *En suelo no urbanizable protegido o con cualquier denominación que implique protección especial, se aplicará el régimen que establezca el propio planeamiento general.*
- f) *Las competencias municipales serán las previstas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León para los Municipios con Normas Urbanísticas Municipales.*

g) En Municipios con más de 5.000 habitantes no podrán aprobarse definitivamente modificaciones del planeamiento general ni instrumentos de planeamiento de desarrollo.

(El municipio de Castrejón de la Peña ha pasado de 914 habitantes en 1985 a 387 habitantes según el padrón del año 2016, por lo que no le afecta la limitación de no aprobar modificaciones de planeamiento).

h) El Consejero de Fomento podrá aprobar cuando le corresponda, o en otro caso autorizar la aprobación, de las modificaciones e instrumentos citados en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias de relevante interés social.

Sin duda, la posibilidad de permitir el uso terciario en suelo rústico común se debe valorar como una actuación de interés social por ser un revulsivo económico a la economía local al existir la necesidad de cubrir los puestos de trabajo necesarios que se generarán con las nuevas actividades propuestas.

8

En este sentido es preciso señalar el profundo cambio de la actividad económica de la zona y la pérdida de empleos derivado del progresivo declive de la minería del carbón, que se encontraba en plena actividad en el año 1998 cuando se dictaron las normas subsidiarias, pero que desde entonces y hasta llegar al momento presente ha ido reduciéndose hasta alcanzar niveles de actividad muy residual, al borde de su completa desaparición.

Como consecuencia de este declive de la minería del carbón, el Gobierno de la nación, mediante la Orden IET/1158/2014 de 30 de Junio, estableció una línea de ayudas dirigidas a proyectos empresariales generadores de empleo, que promueven el desarrollo alternativo de las zonas mineras, encuadrando en su anexo I (zonas con máxima prioridad para las ayudas) el municipio de Castrejón de la Peña, por lo que promover la presente modificación que permita implementar el uso terciario en el suelo rústico común, favorece el

establecimiento de nuevos proyectos beneficiarios de ayudas que, de otra manera, no podrían llevarse a efecto.

5.- MEMORIA VINCULANTE

5.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE MODIFICAN.

El presente DOCUMENTO modifica las siguientes determinaciones de ordenación general:

a) Se modifica el apartado d) Suelo no urbanizable común del punto 3.2.2. de la Memoria Justificativa, Zonificación del Suelo No urbanizable.

b) Igualmente se modifican las siguientes determinaciones de la **NORMATIVA URBANÍSTICA:**

1) Se modifica el artículo 82, **USO TERCIARIO**, donde se señalan los servicios de carácter privado que se desarrollarían en la ciudad como son: los administrativos y burocráticos, comerciales, de ocio y los hoteleros. En concreto el apartado C.4, **Condiciones del uso hotelero**, donde se autorizan dos subcategorías.

2) Se modifica el art. 106, **Normas comunes para el uso de servicios**, en donde se describen cuáles son estos servicios, fijándose como regla general que son propios de los núcleos urbanos y fijando como excepciones los relacionados con las Obras Públicas.

5.2.- COMPARATIVO ENTRE REDACCIÓN ACTUAL Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA.

Será objeto de modificación el Apartado d) Suelo no urbanizable común del punto 3.2.2. de la Memoria Justificativa, Zonificación del Suelo No urbanizable.

REDACCIÓN ACTUAL

d Suelo no urbanizable común

Esta categoría abarca el resto del término del suelo no urbanizable y en él se incluyen tanto terrenos agrícolas, como pastos o improductivos. Las condiciones de parcelación y ocupación son más permisivas que en los anteriores, posibilitando la construcción de viviendas unifamiliares "ligadas" a la explotación agraria, pero siempre en las condiciones fijadas por la NORMATIVA URBANÍSTICA.

REDACCIÓN PROPUESTA

d Suelo no urbanizable común

Esta categoría abarca el resto del término del suelo no urbanizable y en él se incluyen tanto terrenos agrícolas, como pastos o improductivos. Las condiciones de parcelación y ocupación son más permisivas que en los anteriores, posibilitando la construcción de viviendas unifamiliares "ligadas" a la explotación agraria, pero siempre en las condiciones fijadas por la NORMATIVA URBANÍSTICA. También se posibilitarán, previa la obtención de la autorización excepcional de uso atendiendo a razones de interés público instalaciones para el uso terciario (Administrativo, hotelero, etc...)

10

También se modifica el CAPÍTULO 5: NORMAS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO, Artículo 82, USO TERCIARIO

REDACCIÓN ACTUAL

ART. 82. Uso terciario

A.- Definición.

Comprende todas las actividades de **servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad** como son: los administrativos y burocráticos, comerciales y de ocio, los hoteleros.

B.- Clasificación.

B.1 Por categorías de actividad

Categoría 1. Oficinas:

Se incluye en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

Categoría 2. Comercial:

Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales destinados al ocio y esparcimiento (locales de reunión y espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc.)

Estas actividades pueden desarrollarse al aire libre o en local cerrado.

Categoría 3. Hotelero:

Se incluyen los locales y edificios destinados al alojamiento temporal de las personas.

B.2 Por su situación respecto al uso residencial.

Situación 1. En edificios con uso residencial

Situación 2. En edificios exclusivos.

11

C.- Condiciones del uso terciario

C.1 Condiciones generales.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que les sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan.

Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público reunirán las condiciones siguientes:

- Anchura mínima: 1,20 m.
- Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
- No se permiten los rellanos partidos o compensados
- Dimensiones mínimas de huella: 27 cm.
- Dimensiones máximas de tabica: 18 cm.

No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, que tendrán como condición una anchura mínima de 1 m.

C.2 Condiciones de uso de oficinas.

C. 3 Condiciones de uso comercial (no se transcriben los puntos C.2 y C.3 al no tener incidencia en la modificación ni

realizarse ningún tipo de modificación en estos puntos del artículo)

C. 4 Condiciones del uso hotelero.

Se rigen por el reglamento hotelero correspondiente y, a los efectos de esta normativa, sólo se autorizan dos subcategorías:

- Subcategoría 1. 100 personas alojadas y 1.500 m² de superficie total.
- Subcategoría 2. 40 personas alojadas y 600 m² de superficie total.

REDACCIÓN PROPUESTA

ART. 82. Uso terciario

A.- Definición.

Comprende todas las actividades de **servicios de carácter privado que se desarrollan en la ciudad y en zonas de suelo rural para las que se conceda un uso excepcional (hoteleros, comerciales, administrativo, etc....)**

B.- Clasificación.

B.1 Por categorías de actividad

Categoría 1. Oficinas:

Se incluye en este concepto las actividades de carácter administrativo y burocrático y los despachos profesionales.

Categoría 2. Comercial:

Se incluyen en este concepto las actividades ligadas al comercio al por menor y los locales destinados al ocio y esparcimiento (locales de reunión y espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes, discotecas, etc.)

Estas actividades pueden desarrollarse al aire libre o en local cerrado.

Categoría 3. Hotelero:

Se incluyen los locales y edificios destinados al alojamiento temporal de las personas.

B.2 Por su situación respecto al uso residencial.

Situación 1. En edificios con uso residencial

Situación 2. En edificios exclusivos.

C.- Condiciones del uso terciario.

C.1 Condiciones generales.

Los locales e instalaciones cumplirán con las disposiciones vigentes que les sean de aplicación de acuerdo con la actividad que desempeñan.

Las escaleras interiores de los locales que vayan a ser utilizados por el público reunirán las condiciones siguientes:

- Anchura mínima: 1,20 m.
- Número máximo de peldaños en un tramo: 16.
- No se permiten los rellanos partidos o compensados
- Dimensiones mínimas de huella: 27 cm.
- Dimensiones máximas de tabica: 18 cm.

No se incluyen en estas condiciones las escaleras que dan acceso únicamente a los aseos, que tendrán como condición una anchura mínima de 1 m.

C.2 Condiciones de uso de oficinas (misma redacción que la actual)

C. 3 Condiciones de uso comercial (misma redacción que la actual)

C. 4 **Condiciones del uso hotelero.**

Se rigen por el reglamento hotelero correspondiente y, a los efectos de esta normativa, sólo se autorizan **las siguientes** subcategorías:

- **Subcategoría 1.** 100 personas alojadas y 1.500 m² de superficie total.
- **Subcategoría 2.** 40 personas alojadas y 600 m² de superficie total.
- **Subcategoría 3.** Ocupación mayor de 100 personas y superficie total superior a 1.500 m².

13

Será objeto de modificación igualmente el **Art. 106 Normas comunes para el uso de servicios.**

REDACCIÓN ACTUAL

Art. 106. Normas comunes para el uso de servicios.

Se entienden por usos de servicios los que siendo de iniciativa y promoción generalmente privada, están destinados a proporcionar un determinado servicio a la población o se basan en una actividad terciaria.

Pueden ser de carácter comercial y hostelería, administración, hotelero, asistencial, de carretera, etc.

Como regla general los usos de servicios son propios de los núcleos urbanos y en ellos deben estar localizados, en función de la regulación que de ellos se hace al tratar de los usos en suelo urbano y núcleos de población.

Únicamente se considerarán aquellos que en función de la legislación de Carreteras supongan usos y actividades al servicio de las Obras Públicas.

REDACCIÓN PROPUESTA

Art. 106. Normas comunes para el uso de servicios.

Se entienden por usos de servicios los que siendo de iniciativa y promoción generalmente privada, están destinados a proporcionar un determinado servicio a la población o se basan en una actividad terciaria.

Pueden ser de carácter comercial y hostelería, administración, hotelero, asistencial, de carretera, etc.

Como regla general los usos de servicios son propios de los núcleos urbanos y en ellos deben estar localizados, en función de la regulación que de ellos se hace al tratar de los usos en suelo urbano y núcleos de población.

Únicamente se considerarán aquellos que en función de la legislación de Carreteras supongan usos y actividades al servicio de las Obras Públicas o aquellos que obtengan una autorización excepcional de uso atendiendo a razones de interés público.

14

a) Edificaciones para instalaciones de servicios.

Se considerarán como tales las edificaciones que habiendo obtenido una autorización excepcional se destinen a usos y explotaciones referidos en el párrafo anterior. Siendo de nueva planta se deberán poder incluir en alguna de las categorías descritas en el art.82 de estas normas, USO TERCIARIO.

b) Condiciones estéticas y de materiales de las instalaciones de servicios.

Al igual que en los criterios establecidos para vivienda o instalaciones en suelo rústico se fija el número máximo de plantas en 2 alturas y 7 m al alero, debiendo cuidarse los materiales para que ni los colores ni las texturas provoquen distorsiones en el entorno.

Buscando una correcta adaptación al entorno será necesario dar una respuesta formal al programa funcional recogiendo en distintos volúmenes o quebrando en distintos planos las superficies de fachada, siendo necesario producir un desplazamiento en los planos, retranquear los volúmenes o

introducir algún elemento que evite la lectura continua de los paramentos.

En aquellas zonas en las que el desnivel del terreno produzca distintas alturas a un lado y a otro de la edificación se considerarán las dos plantas a partir del punto de ingreso a la edificación. Se permitirá la construcción bajo las mismas para salvar el desnivel, debiendo tener un tratamiento de zócalo del edificio, quedando prohibidas las soluciones palafíticas, ajenas a la zona y limitando la altura en el punto medio de la fachada lateral a 9 m.

c) **Condiciones comunes a cualquier instalación de servicios.**

Se garantizarán los accesos a las parcelas y la solución autónoma de los servicios.

5.3.- MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN GENERAL

La propuesta que se realiza permitirá un uso terciario en zonas de suelo rústico común, debiendo obtener previamente para materializarse una autorización de uso excepcional atendiendo al interés público de la misma, lo que hará que sean intervenciones puntuales en el territorio, por lo que se considera que la ordenación general del municipio no resultará alterada.

15

5.4.- ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL.

No se produce un incremento del suelo urbano delimitado por la normativa actual ni se ven afectados los suelos naturales ni tecnológicos, por lo que se considera nula la incidencia sobre los criterios de ordenación general aprobados y vigentes en la actualidad, no alterándose el modelo territorial definido en estos instrumentos de ordenación del territorio.

Se firma este documento de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Castrejón de la Peña, Palencia, a los efectos pertinentes en Cangas del Narcea, Asturias, el día 14 de marzo de 2018.



Jose Ramón Puerto Álvarez
Colegiado COAA 871



M. Ángeles Sánchez Sánchez
Colegiado COAA 952